

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2022/DS-ST

Ngày 10/8/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Hội.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đợi và bà Hoàng Thị Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2022/TLST-DS, ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2022/QĐXX-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Thanh S; địa chỉ: Khu công nghệ cao thôn T, xã N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông - có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh S: Ông Phạm Hồng Q. (Theo Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 14/3/2022); địa chỉ: Xóm X, xã N, huyện Đ, tỉnh Nghệ An – có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Q1 là Luật sư của Công ty Luật quốc tế F thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số 324 đường T, tổ dân phố 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông – có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắc Nông – có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lê Văn H; địa chỉ: Số 190 thôn 2, xã X, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H: Ông Phạm Hồng Q. (*Theo Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 14/3/2022*); địa chỉ: Xóm X, xã N, huyện Đ, tỉnh Nghệ An – có mặt

- Ông Lê Phúc L11; địa chỉ: thôn 4, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Bà Lê Thị Phương L; địa chỉ: Số 159/33 đường Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Ông Đặng Tuấn A; địa chỉ: Thôn 2, xã R, huyện M, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Dương Đức T1; địa chỉ: Số 111/14 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Lê Thanh S trình bày:

Ông Lê Thanh S và ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18, diện tích 11.211 m² tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BY061178 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp ngày 25/8/2015 mang tên ông Nguyễn T với giá 640.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, để đảm bảo cho việc thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giữa anh S và bà L có xác lập giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021, qua đó thỏa thuận ông S đặt cọc trước cho ông T, bà L số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 22/12/2021 sẽ trả hết sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra giữa các bên còn thỏa thuận về con đường đi vào thửa đất (đang đi nhờ qua đất của ông L1) bà L cam kết để cho ông S được đi lại thuận tiện nhất nhưng không được làm hư hỏng tài sản của ông L1. Sau đó ông S nhờ ông Dương Đức T1 đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng qua số tài khoản 5300.215.051.267 của ông Đặng Tuấn Anh mở tại chi nhánh Đắk Nông như thỏa thuận. Ngày 22/12/2021 các bên đã đến Phòng công chứng C để ký kết hợp đồng như thỏa thuận, nhưng vì theo nội dung các bên thỏa thuận trước đó về con đường đi vào diện tích đất mà ông S nhận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông L1 (ông N), muốn đi qua phải được sự đồng ý của ông L1 (ông N) nên ông S đã yêu cầu việc ký kết hợp đồng phải có sự chứng kiến của ông L1 (ông N), nhưng ông L1 (ông N) không có mặt nên ông S đã không ký hợp đồng và cho đến nay hợp đồng chưa được ký kết.

Vì vậy, ông S không yêu cầu ông T, bà L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy giấy thỏa thuận đặt cọc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 được xác lập giữa ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị Kim L.

Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho ông S số tiền cọc là 100.000.000 đồng, ông S không yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 được xác lập ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho ông S số tiền cọc là 100.000.000 đồng, ông S không yêu cầu phạt cọc.

Nguyên đơn là ông Lê Thanh S thống nhất yêu cầu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và không bổ sung ý kiến nào khác.

Bị đơn là ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Ngày 17/12/2021, bà L gọi điện thoại cho ông Nguyễn T nói cụ thể về những nội dung đã thỏa thuận với ông S về việc chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18, diện tích 11.211 m² tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số BY061178 do UBND huyện M cấp ngày 25/8/2015 mang tên ông Nguyễn T thì ông T. Sau đó ông T đồng ý để bà L và ông S xác lập giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 với với những nội dung như trong giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 mà phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Ông T, bà L thừa nhận đã nhận đủ số tiền cọc là 100.000.000 đồng từ ông Đặng Tuấn A. Theo nội dung mà các bên đã thỏa thuận thì ngày 22/12/2021 các bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng C. Đến ngày 22/12/2021 các bên đều có mặt tại Phòng công chứng C, nhưng phía bên nguyên đơn đã yêu cầu phải có mặt ông L1 (ông N), tuy nhiên ông L1 không có mặt nên phía nguyên đơn nói đất đang đang chấp nên không ký hợp đồng và bỏ về dẫn đến việc ký kết hợp đồng không được thực hiện.

Ông T, bà L cho rằng nguyên nhân không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của phía nguyên đơn không thực hiện theo những nội dung đã thỏa thuận nên phía nguyên đơn bị mất cọc và không chấp nhận trả số tiền cọc 100.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Ông H là bố của ông Lê Thanh S, việc thỏa thuận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 diện tích 11.211 m² tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện M giữa ông S và ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L như thế nào thì ông H không biết, nhưng sau đó thì ông S có nói lại với ông H và nhờ ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi việc

chuyển nhượng giữa các bên hoàn thành và ông H đồng ý. Ngày 22/12/2021 ông H cũng có đến Phòng công chứng C để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như nội dung mà ông S và ông T, bà L đã thỏa thuận. Tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện vì theo nội dung các bên thỏa thuận thì con đường đi vào thửa đất phải đi qua đất của ông L1 (ông N) và diện tích con đường này lại thuộc quyền sử dụng ông L1 (ông N) nên để đảm bảo cho việc sử dụng đất thuận lợi sau khi nhận chuyển nhượng phía ông S yêu cầu khi ký hợp đồng phải có sự đồng ý của ông L1 (ông N) và cùng ký vào hợp đồng nhưng khi ký kết ông L1 (ông N) lại không có mặt nên phía ông S đã không đồng ý ký hợp đồng.

Về quan điểm giải quyết vụ án thì do ông H không tham gia nên không biết thỏa thuận giữa anh Sang với ông T, bà L cụ thể như thế nào, vì vậy ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phúc L1 (Ngáo) trình bày:

Ông L1 là hàng xóm của ông T, bà L vì ông L1 có lô đất rẫy gần với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 thuộc quyền sử dụng của ông T, trong quá trình sử dụng đất để thuận tiện cho việc đi lại vào thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 ông L1 có đồng ý để Thanh, bà L được đi qua thửa đất của ông. Ông L1 không biết và không tham gia việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 giữa ông S và ông T, bà L. Ông cũng không đồng ý việc bà L cam kết với ông S về việc ông S được sử dụng con đường đi qua lô đất của ông vì phần diện tích con đường thuộc quyền sử dụng của ông nên bà L không có quyền thỏa thuận để người khác sử dụng con đường, trường hợp ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 thì ông L1 sẽ không cho ông S sử dụng con đường này nữa, ông L1 không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng là bà Lê Thị Phương L trình bày:

Do ông Lê Thanh S (ông S là anh trai của bà L) có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 của ông T nên ngày 17/12/2021 sau khi các bên đã thống nhất về giá trị thửa đất là 640.000.000 đồng, ông S đã đặt cọc trước cho ông T, bà L số tiền 100.000.000 đồng đồng thời xác lập giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 và hẹn đến ngày 22/12/2021 các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng C. Ngày 22/12/2021, bên đều có mặt theo thỏa thuận, tuy nhiên theo nội dung mà các bên thỏa thuận về con đường đi vào thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 phải đi qua đất của ông Lê Phúc L1 nên phía ông S yêu cầu phải có mặt ông L1 thì mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L1 không có mặt nên hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là ông Đặng Tuấn A trình bày:

Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Thanh S thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông với giá là 640.000.000 đồng. Ông S đã đặt cọc trước cho ông T, bà L số tiền 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 22/12/2021 các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng C và ông S sẽ thanh toán cho ông S, bà L hết số tiền còn lại. Ông T có gọi điện và nhờ ông S chuyển số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng vào tài khoản của ông Đặng Tuấn A để giữ giùm. Ngày 22/12/2021 các bên có đến phòng công chứng C như thỏa thuận, tuy nhiên phía ông S sau khi đọc xong hợp đồng nhưng không ký vào hợp đồng và tự ý bỏ về. Sau đó ông Đặng Tuấn A đã chuyển lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông T, bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là ông Dương Đức Thế trình bày:

Ngày 17/12/2021 ông Lê Thanh S có nhờ ông Dương Đức T1 chuyển giùm vào số tài khoản 5300215051267 chủ tài khoản là ông Đặng Tuấn A số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng đất. Ông T1 đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng theo yêu cầu của ông S còn việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì ông T1 không biết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng yêu cầu khởi của nguyên đơn là hoàn có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Thứ nhất việc bà Nguyễn Thị Kim L đứng ra ký hợp đồng đặt cọc thay cho ông Nguyễn T để để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S là vi phạm về mặt chủ thể vì quyền sử dụng đất không phải của bà L, mặc dù ông Nguyễn T có đồng ý nhận tiền để bà L ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc bà L ký kết hợp đồng đặt cọc là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Thứ hai về nội dung của hợp đồng đặt cọc, bà L có cam kết bảo đảm cho ông S được đi qua đất của ông L1 (ông N) nhưng ông L1 không đồng ý, việc bà L lấy đất của ông L1 để thỏa thuận lối đi với ông S khi chưa được sự đồng ý của ông L1 nên dẫn đến ông S không có lối đi là bà L và ông T có lỗi, không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc với ông S nên dẫn đến các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Thứ ba về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc ông T đồng ý để bà L đứng ra ký kết giấy thỏa thuận đặt cọc, đồng thời việc ông T thừa nhận đã nhận đủ đủ số tiền cọc nên ông T phải có nghĩa vụ cùng bà L trả số tiền mà ông S đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Tại phiên toà bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên lời trình bày của mình. Các đương sự thống nhất không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới

và không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng và cùng đề nghị Toà án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 120, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 được xác lập giữa ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị Kim L; buộc bị đơn là ông bà Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh S số tiền 100.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết: Ông Lê Thanh S khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 17/12/2021 đối với ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L và buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L trả số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng nên quan hệ tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; tại thời điểm khởi kiện bị đơn là ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L có nơi cư trú tại thôn 2, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông, do đó, theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 12/12/2021 ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị Kim L xác lập giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 30/12/2021 ông Lê Thanh S nộp đơn khởi kiện, do đó theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự; Điều 184 của Bộ luật tố tụng Dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

1.3. Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Phúc L11 (ông N), những người làm chứng là ông Đặng Tuấn A, ông Dương Đức T1 thì trong quá trình giải quyết ông L1, ông Đặng Tuấn A đã có đơn đề nghị giải quyết

vắng mặt. Ông Dương Đức T1 đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng ông T1 vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

2.1. Ông Lê Thanh S khởi kiện yêu cầu hủy giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 được xác lập giữa bên nhận chuyển nhượng (bên đặt cọc) là ông Lê Thanh S và bên chuyển nhượng (bên nhận cọc) là ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 diện tích 11.211 m² tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BY061178 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp ngày 25/8/2015 mang tên ông Nguyễn T; buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Như vậy, giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 với nội dung đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, được các đương sự thừa nhận và thống nhất.

2.2. Về yêu cầu tuyên bố giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 là vô hiệu: Hội đồng xét xử xét thấy, chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp là giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 được soạn thảo gồm có bên nhận chuyển nhượng (bên đặt cọc) là ông Lê Thanh S và bên chuyển nhượng (bên nhận cọc) là ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L, nhưng thực tế chỉ có bà L ký kết vì do ông T không có mặt ở nhà, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ông T thừa nhận trước khi xác lập giấy thỏa thuận đặt cọc bà L có thông báo cho ông T biết toàn bộ nội dung và ông đồng ý cho bà L thay ông thực hiện việc nhận tiền cọc. Về hình thức, nội dung giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung không trái quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên giao dịch đặt cọc giữa ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị Kim L đủ điều kiện có hiệu lực từ đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, do đó nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 là vô hiệu là không có căn cứ. Tuy nhiên, theo nội dung giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 17/12/2021 thì bà L có cam kết về con đường đi vào thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 *“con đường đi hiện tại (đang đi nhờ qua đất của ông N) ông N tạo điều kiện tạo điều kiện cho gia đình có lối đi và bà L cam kết để cho ông S được đi lại thuận tiện nhất nhưng không được làm hư hỏng tài sản của ông N, nếu ông N không cho đi thì bà L sẽ hoàn lại tiền cọc cho ông S”*. Như vậy thể hiện việc giữa các bên có thỏa thuận về điều kiện có hiệu lực hoặc hủy bỏ của hợp đồng cụ thể là trong trường hợp ông Lê Phúc L1 (ông N) đồng ý cho ông S được sử dụng con đường vào thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 thì hợp đồng sẽ được thực hiện và ngược lại trường hợp ông Lê Phúc L1 (ông N) không đồng ý cho ông S được sử dụng con đường thì hợp đồng bị hủy bỏ và bà L phải trả lại số tiền cọc cho ông S.

Điều 120 của Bộ luật dân sự quy định: Giao dịch dân sự có điều kiện

1. Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ.

Lời khai của ông L1 (ông N) thể hiện ông không biết và không tham gia việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất 116 tờ bản đồ số 18 việc bà L giữa bà L và ông S. Ông không đồng ý việc bà L cam kết để ông S được sử dụng con đường đi vào thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 qua thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông và trường hợp ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 thì ông không cho ông S tiếp tục sử dụng con đường này. Do đó nội dung thỏa thuận về con đường đi vào thửa đất 116 tờ bản đồ số 18 mà bà L cam kết với ông S theo giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 17/12/2021 không thể thực hiện được nên cần hủy bỏ.

Tại phiên tòa các đương sự thừa nhận toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc và thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên HĐXX chấp nhận.

2.3. Về yêu cầu trả tiền đặt cọc của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng, nguyên nhân dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía bị đơn không thực hiện được nội dung đã cam kết về con đường đi vào thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 theo nội dung giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 17/12/2021. Ngoài ra, khi xác lập việc đặt cọc giữa các bên còn thỏa thuận “*số tiền còn lại hẹn ngày 22/12/2021 ông S sẽ trả hết cho ông T, bà L sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng*”. Kết quả xác minh ngày 03/3/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk Mil thể hiện tại thời điểm xác minh quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 đang được thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Đắk Nông – Phòng giao dịch L và chưa được xóa thế chấp nên ngày 22/12/2021, việc chuyển nhượng thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp nên các bên cũng không thể thực hiện việc chuyển nhượng được.

Như vậy, việc bị đơn cho rằng nguyên nhân đến việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 18 là do lỗi của nguyên đơn và không chấp nhận trả số tiền tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng cho nguyên đơn là không có cơ sở. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn không thực hiện đúng các nội dung đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc là vi phạm hợp đồng đặt cọc, là bên có lỗi trong việc thực hiện các cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328, Điều 351 của Bộ luật Dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021; buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

2.4. Về phạt do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.5. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H thì theo nội dung giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 các bên có thỏa thuận ông H sẽ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ 18 sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông H, ông H cũng không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

2.6. Các bên tranh chấp giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021, việc giải quyết vụ án sẽ liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Lê Phúc L1 (ông N) nên Tòa án xác định ông L1 (ông N) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ông L1 không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 144, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả ông Lê Thanh S toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Áp dụng áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 120, Điều 328, Điều 357, Điều 423, Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh S.

1.1 Hủy giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2021 được xác lập giữa ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị Kim L.

1.2 Buộc ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim L trả lại cho ông Lê Thanh S số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu số tiền 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Lê Thanh S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên theo biên lai số 0000704, ngày 06 tháng 01 năm 2022 nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện ĐắkMil;
- Chi cục THA dân sự huyện M;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Đình Hội

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Đình Hội